

EXPOSÉ

über ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 19230 Gammelín Drosselweg 8



Baujahr: **1998**
Wohnfläche: ca. 169 m²
Grundstück: ca. 735 m²
Verkaufspreis: **€ 335.000,00**

Käufercourtage inkl. MwSt: **3,57 %**

Ihr Ansprechpartner:

Andreas Mägerlein 0385 – 20 88 60 oder 0172 – 31 32 333

andreas.maegerlein@alexandrinenprojekte.de

Lage

Dieses solide Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1998 in einer ruhigen Wohngegend in Gammelin zwischen Hagenow und Schwerin auf einem 735 m² großen Grundstück direkt angrenzend an eine Naturwiese errichtet.

Gammelin befindet sich ca. 10 km von Hagenow und ca. 20 Km von Schwerin entfernt inmitten einer wunderschönen Landschaft und zählt zum Landkreis Ludwigslust-Parchim. Eine Grundschule befindet sich im Ort, weiterführende Schulen, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. Befinden sich im benachbarten Wittenburg und Hagenow, beide Städte sind ca. 10 Km entfernt.

Objekt

Das Haus wurde 1998 in massiver Bauweise errichtet und hat ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad. Die Außenfassade besteht aus einem robusten Hintermauerwerk aus Porenbetonsteinen, einer Luftschicht und einem zeitlosen Verblendstein, die Innenwände sind ebenfalls massiv. Die Gasbrennwertheizung von Viessmann wurde 2022 neu eingebaut, bereits 2010 wurde zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung eine großzügig dimensionierte Solarthermieanlage installiert. Ab Oktober 2024 ist eine schnelle Versorgung mit Internet und Fernsehen durch ein Glasfasernetz gewährleistet.

Die weißen Kunststofffenster wurden regelmäßig gewartet und gepflegt und sind in einem einwandfreien Zustand. Sie bringen sehr viel Licht in jedes einzelne Zimmer und passen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohngegend ein. Vom großen Wohnzimmer gelangt man direkt in den sonnenausgerichteten Garten. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss eine abgeschlossene Küche mit Essgelegenheit und Ausgang zum Garten, ein Bad mit Badewanne und Dusche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Hauswirtschaftsraum. Im Erdgeschoß sind (zusätzlich zu den Heizkörpern!) das Bad, die Küche und das Wohnzimmer durch regelbare Rücklauferwärmungen angenehm zu temperieren.

Über eine mit Fliesen belegte, massive Stahlbetontreppe gelangen Sie bequem in das Obergeschoss dieses Objektes. Hier befinden sich ein Bad mit Badewanne und Dusche, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer zur individuellen Nutzung und ein Wohnzimmer mit Austritt auf den großzügigen Balkon. Eine Nutzung des Obergeschosses als „zweite Wohneinheit“ ist somit problemlos möglich!

Im Spitzboden befindet sich ein bereits gedämmter Raum, der durch ein Dreiecksfenster gut belichtet ist.

Die Raumaufteilung in diesem Objekt ist sehr sinnvoll gestaltet worden, auch als Nutzung mit zwei weitgehend voneinander getrennten Wohneinheiten.

Alles In allem erwerben Sie hier ein gepflegtes Haus mit einem großen Grundstück, das Entwicklungspotential hat. Besonders hervorzuheben ist, dass das Objekt immer in einem guten Zustand erhalten und ständig in den Werterhalt investiert wurde. Durch die neue Gasbrennwertheizung und die Solarthermieanlage ist das Haus ebenfalls thermisch auf dem aktuellen Stand.

Auf der großzügig angelegten Terrasse und im Garten können Sie sich nach getaner Arbeit erholen und entspannen. Bei der Auswahl der Sanitärobjekte, Bodenbeläge usw. ist Wert auf ein zeitloses Design und hohe Qualität gelegt worden.

Sprechen Sie uns gern an für eine Besichtigung!



Vorderseite zur Straße - Osten



Rückseite zum Garten - Südwesten



Der großzügige Garten



Der Eingangsbereich – geschützt und eingewachsen



Der Flur im Erdgeschoß mit Garderobe



Abstellraum unter der Treppe



Die Küche mit Sitzgelegenheit und Ausgang zur Terrasse





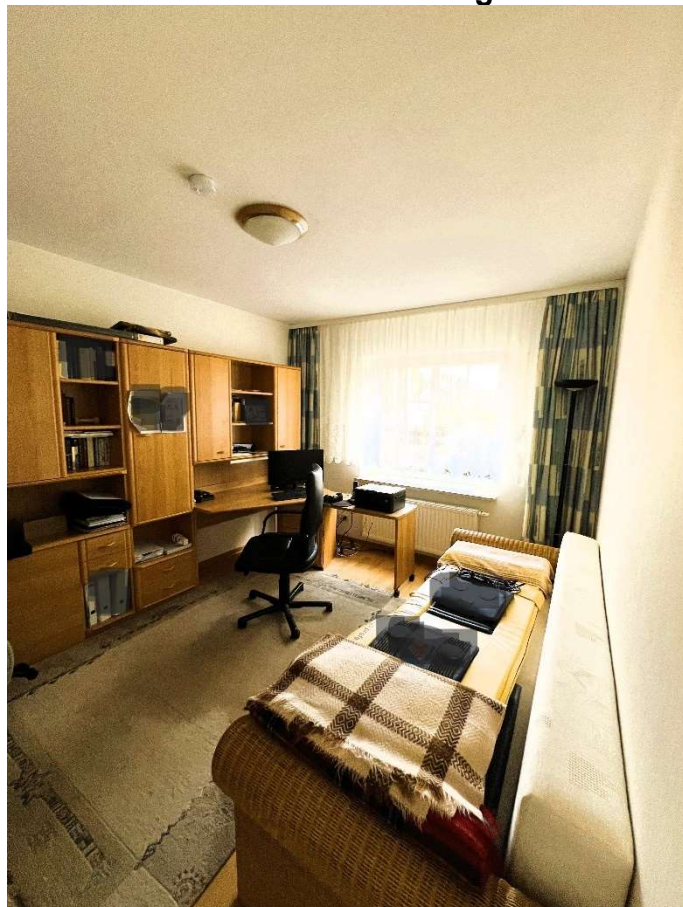
Das Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten und überdachtem Freisitz



Das Bad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoß



Das Schlafzimmer im Erdgeschoß



Das Gästezimmer im Erdgeschoß



Eingangsbereich mit gefliester Treppe zum Obergeschoß



Ein großes Wohnzimmer im Obergeschoß mit Balkon



Der Balkon



Aussicht vom Balkon - Südwesten



Das Kinder / Gästezimmer im Obergeschoß



Das Schlafzimmer im Obergeschoß



Das Bad im Obergeschoß mit Badewanne und Dusche





Abstellraum Obergeschoß



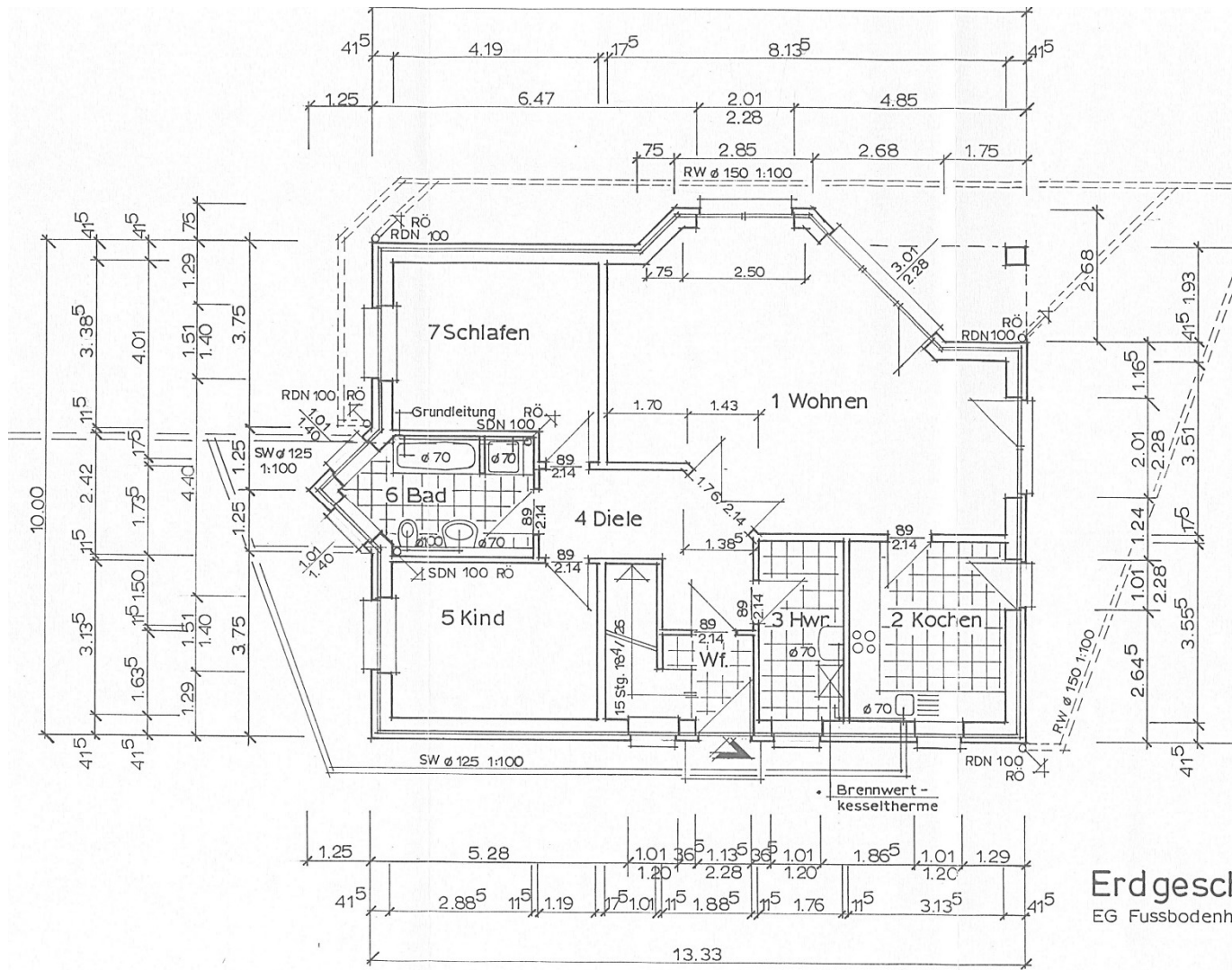
Flur Obergeschoß mit Treppe zum Spitzboden



Der gedämmte Spitzboden mit viel Reserve

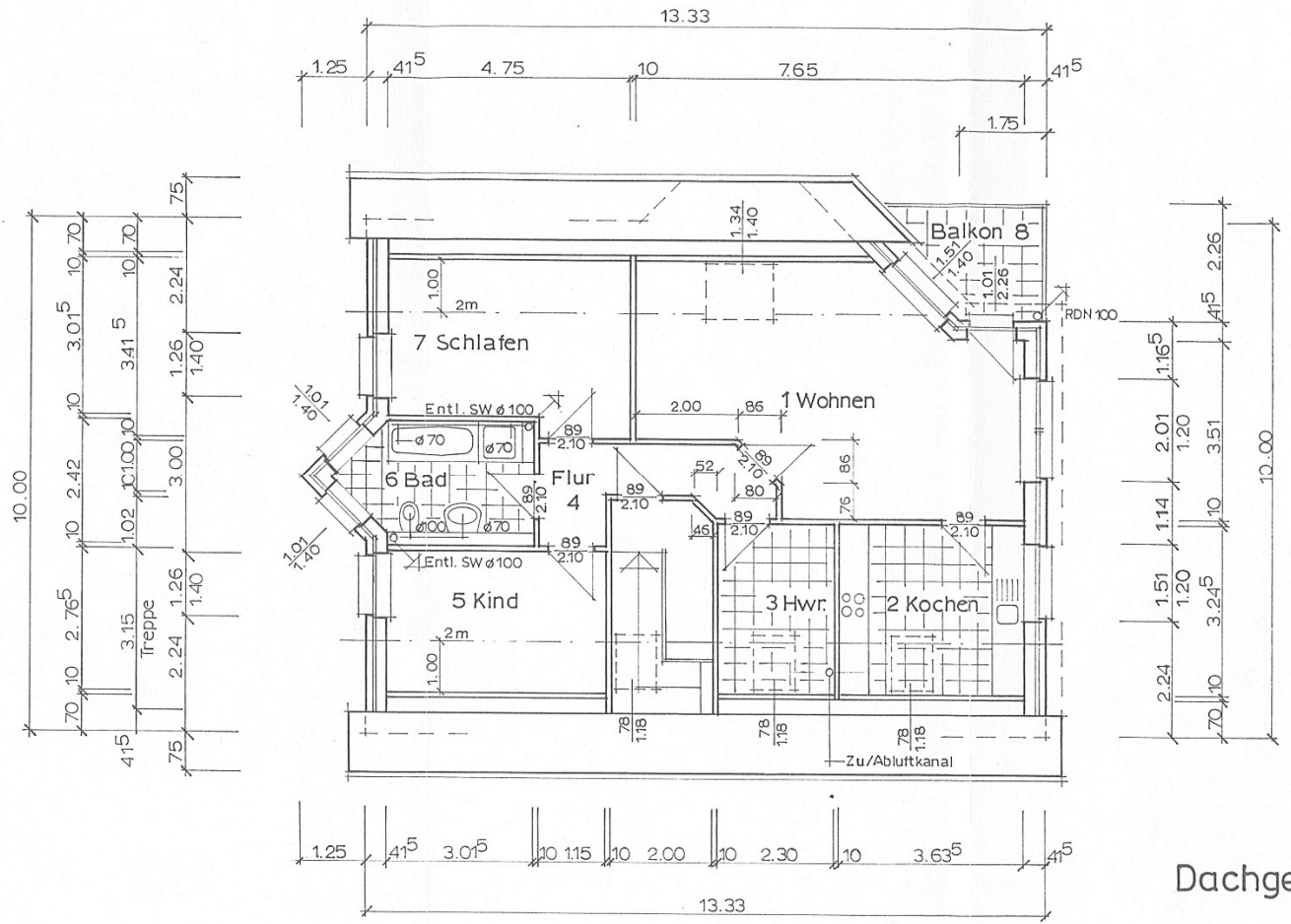


Das freie Feld hinter dem Haus



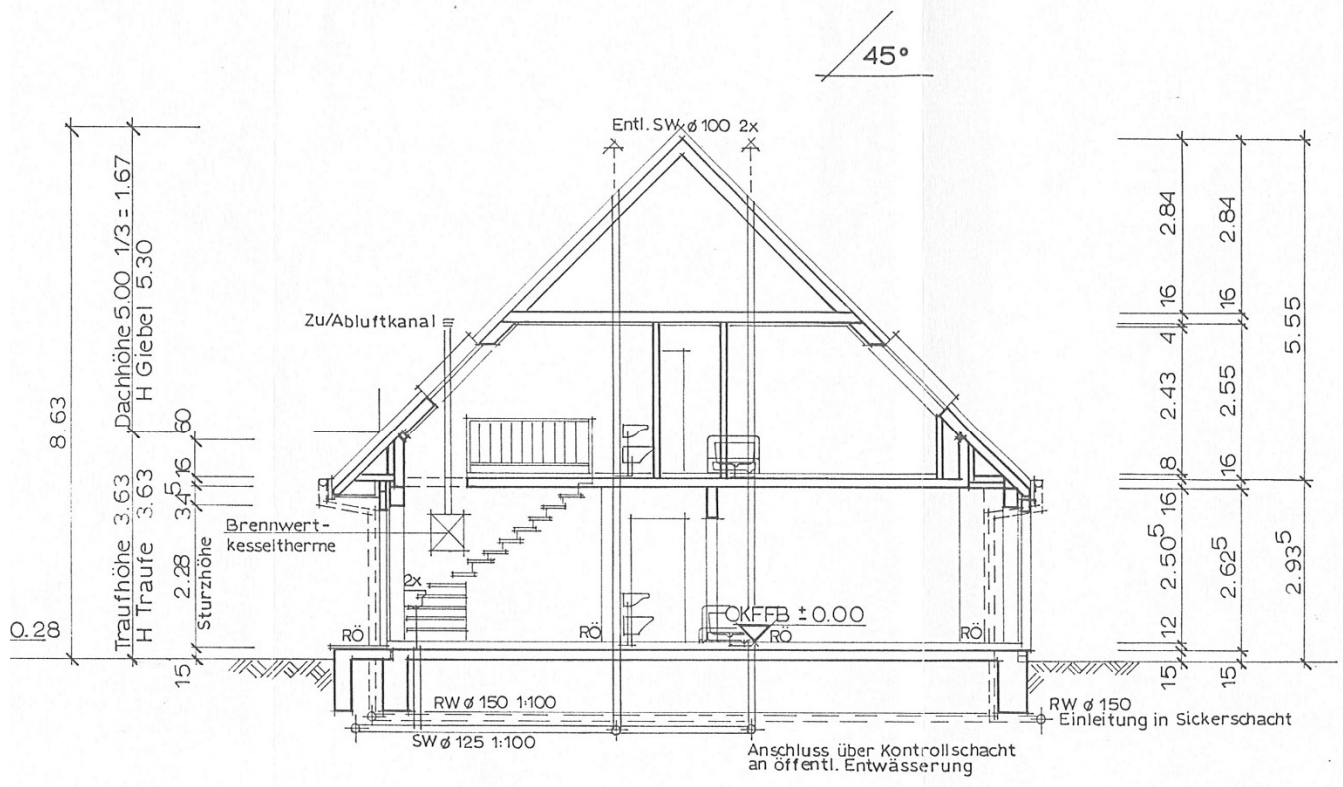
Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschl
EG Fussbodenh



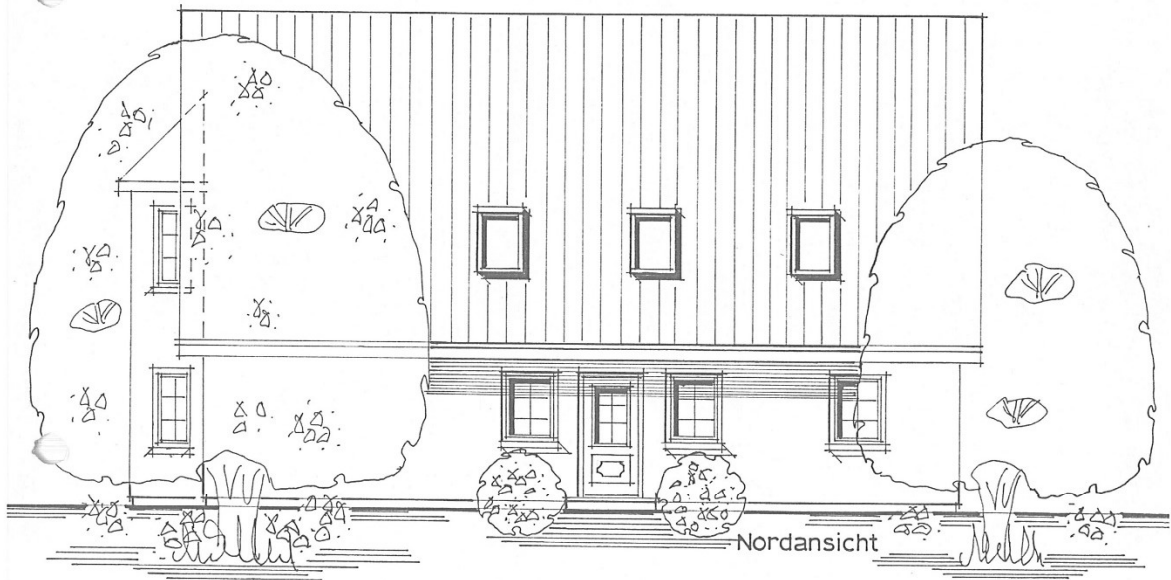
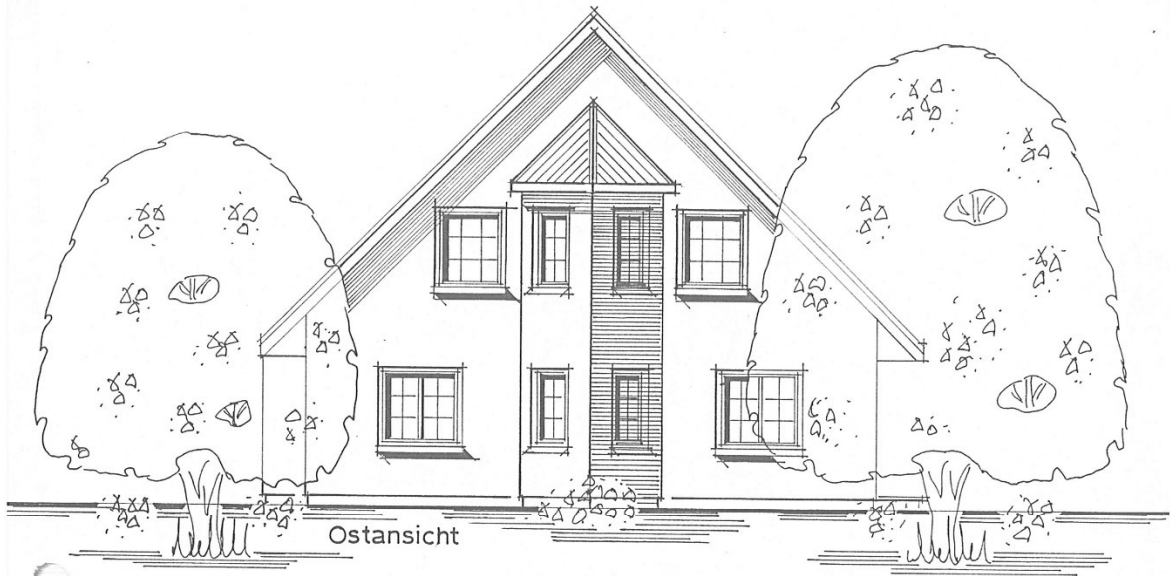
Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss



Querschnitt **1:100**
 EG Fussbodenhöhe 0.28 m über OK Gelände

Schnitt



MEGA MASSIV BAU
 Generalunternehmung und Bauträger
 GmbH & Co. KG
 Gewerbering 17 19077 Lübeck
 Telefon: 03868/4306-0 Telefax: 03868/4306-0

Birgit Stoppe-Görlitz
 Dipl.-Ing., Architektin
 Grüner Ring 9, 24235 Wendtorf
 Richthofenstraße 48, 24159 Kiel
 Genehmigungsplanung Stand 25. Juni 1998
 Planung: *Birgit Stoppe-Görlitz*

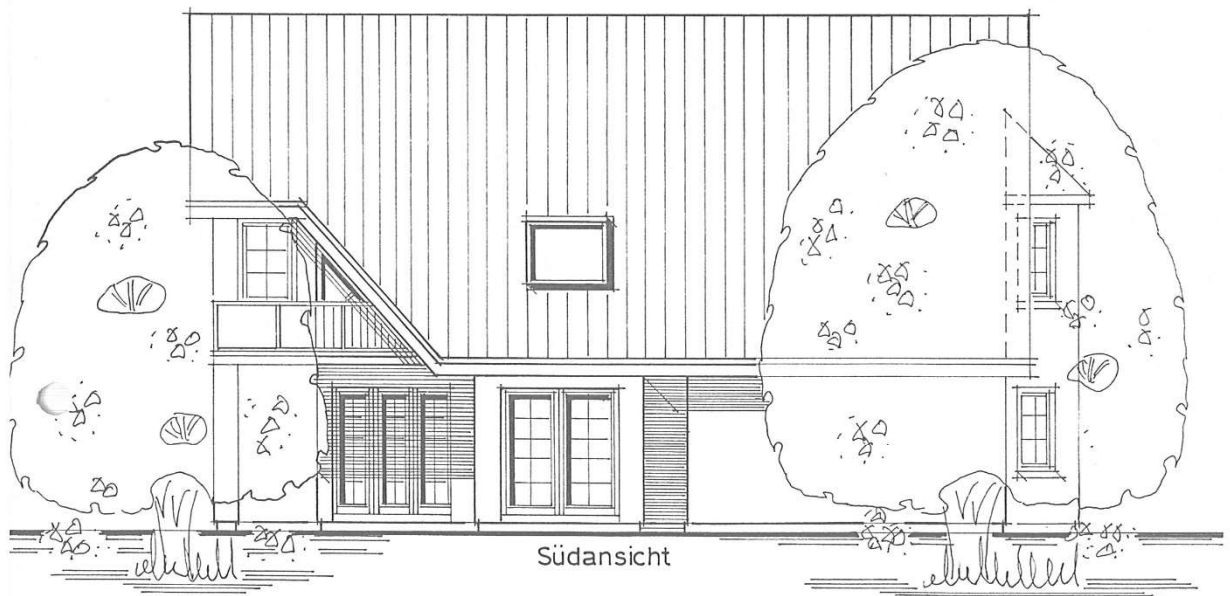
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
 mit Einliegerwohnung

Bauherr: [REDACTED]

Bauort: 19230 Gammelín
 B-Plan Nr. 2
 Planstraße

Bauherr: _____

Ansichten Norden - Osten



MEGA MASSIV BAU
 Generalunternehmung und Bauträger
 GmbH & Co. KG
 Gewerbering 17 19077 Lübeck
 Telefon: 03868/4306-0 Telefax: 03868/4306-0

Birgit Stoppe-Görlitz
 Dipl.-Ing., Architektin
 Grüner Ring 9, 24235 Wendtorf
 Richthofenstraße 48, 24159 Kiel
 Genehmigungsplanung Stand 25. Juni 1998
 Planung: _____

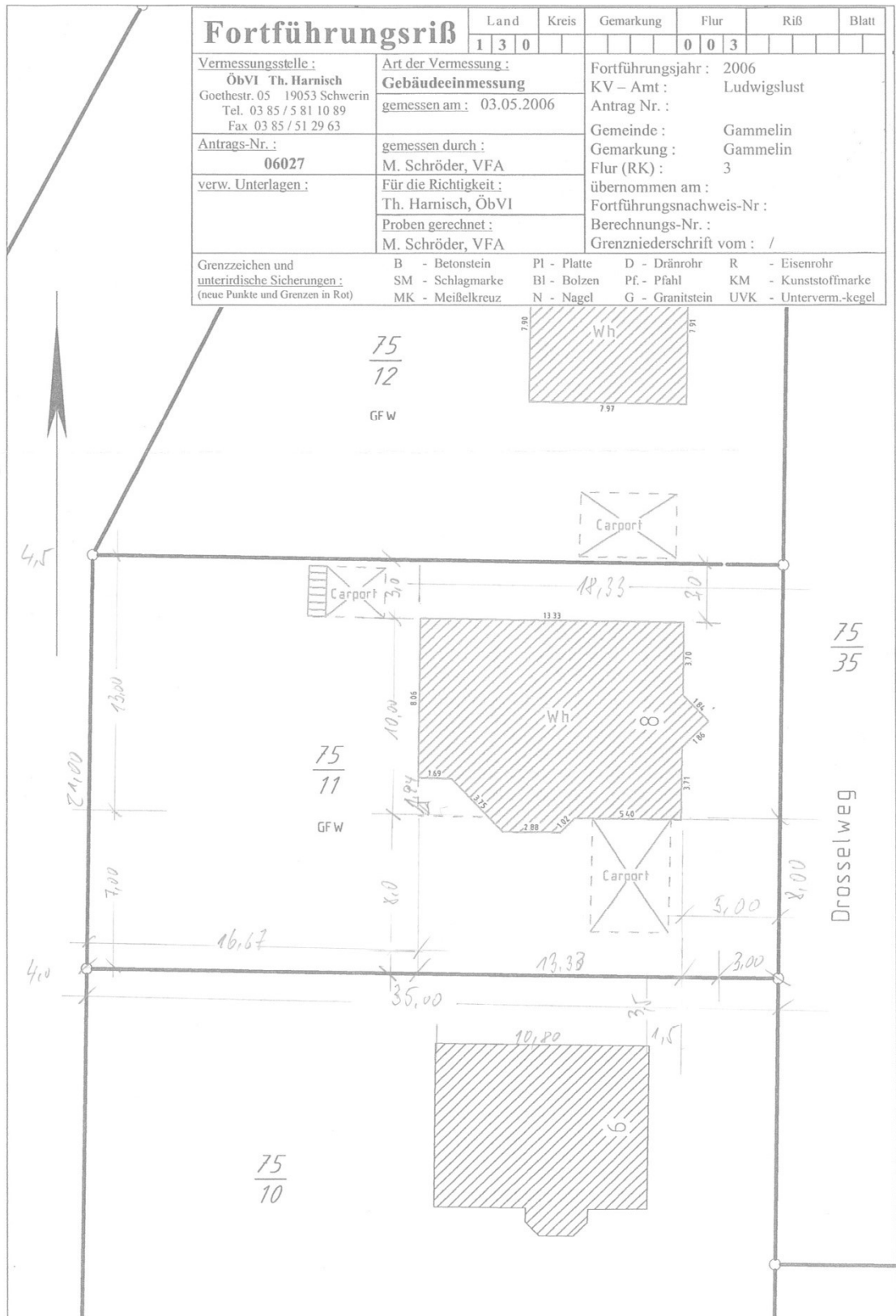
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
 mit Einliegerwohnung

Bauherr: _____

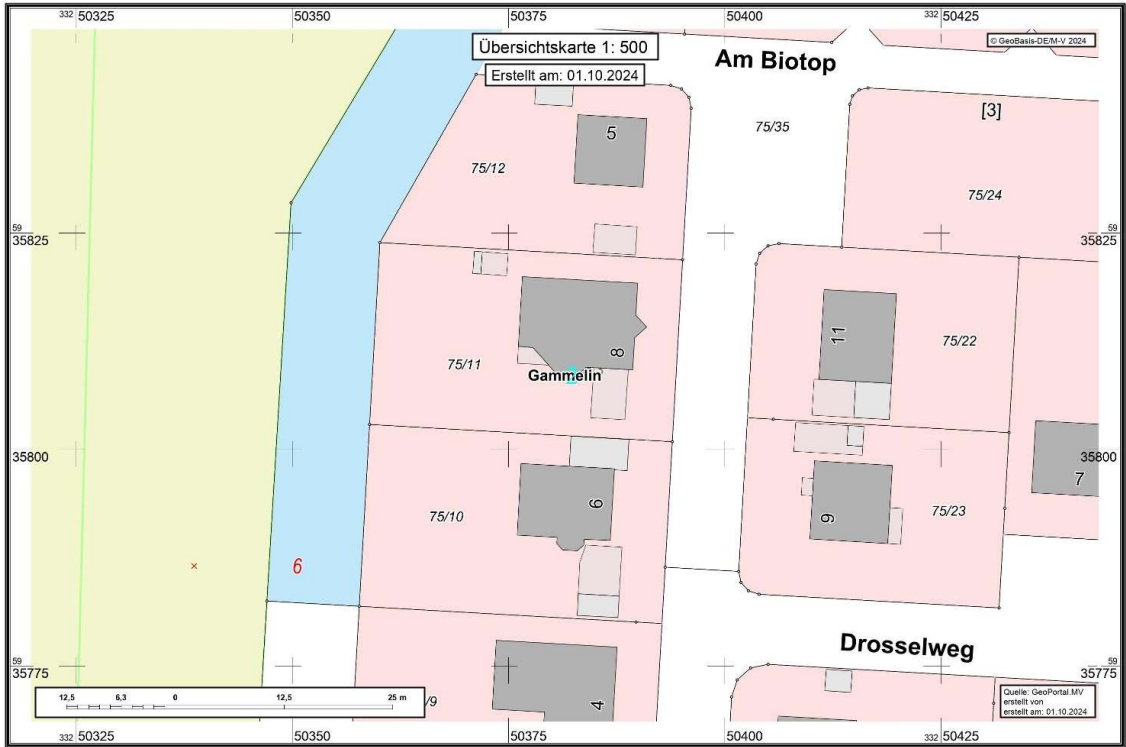
Bauort: 19230 Gammelin
 B-Plan Nr. 2
 Planstraße

Bauherr: _____

Ansichten Süden – Westen



Lageplan mit Maßen



Lageplan Kataster ausgenordet